

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Wirtsholz –**

**1. Änderung mit Erweiterung“**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Entwurfsfassung: 06.10.2022  
2. Entwurfsfassung: 15.12.2022  
Satzungsfassung: 07.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Übersichtslageplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Planzeichnung mit Legende</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>5 Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>12</b>
<b>6 Anlage</b> .....	<b>14</b>

## Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Wirtsholz - 1. Änderung mit Erweiterung“

als Satzung.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 07.02.2023 festgesetzt.

Er umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 146, 146/1 und 148 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald, mit insgesamt 4.608,06 m<sup>2</sup>. Waldrechtlicher Ausgleich findet auf einer Teilfläche Fl.Nr. 329, Gemarkung Buchendorf, der Gemeinde Wald im Umfang von 2.750 m<sup>2</sup> statt.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage – Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald

#### § 3

##### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023

*Barbara Haimerl*

Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl



## 1 Verfahrensvermerke

### 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wirtsholz“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. UNTERRICHTUNG / ÄUSSERUNG nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Mit Bekanntmachung vom 10.10.2022 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Unterrichtung über und Äußerung zur Planung in der Zeit vom 11.10.2022 bis 24.10.2022 hingewiesen.

### 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.10.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 13.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2022 bis 13.12.2022 beteiligt.

### 4. Erneute, verkürzte ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.12.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis 16.01.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 bis 16.01.2023 beteiligt.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 07.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023

  
 Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl



### 6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 07.02.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023

  
 Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl



## 7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08. FEB. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzen damit die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wirtsholz“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023

  
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



## 2 Übersichtslageplan

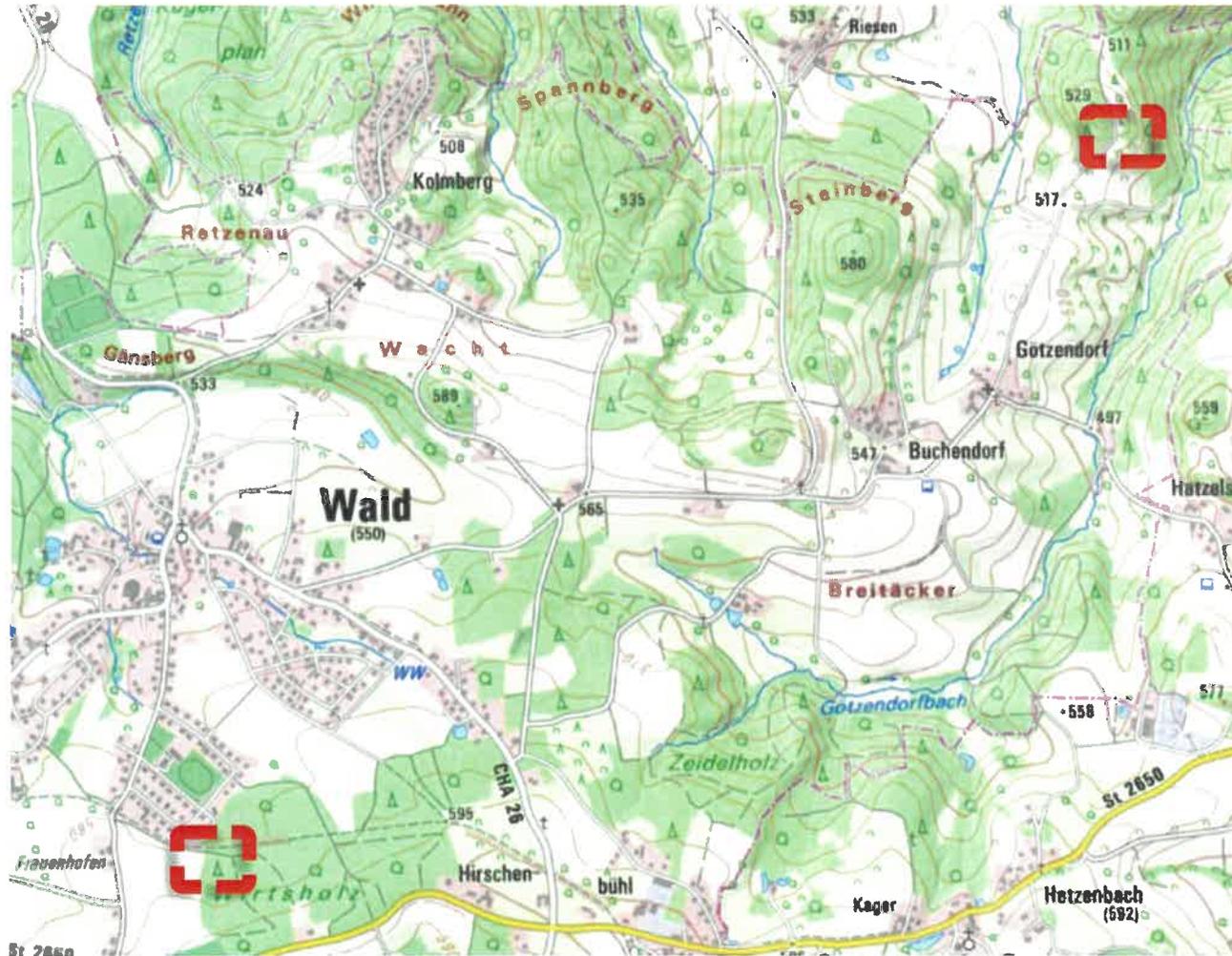
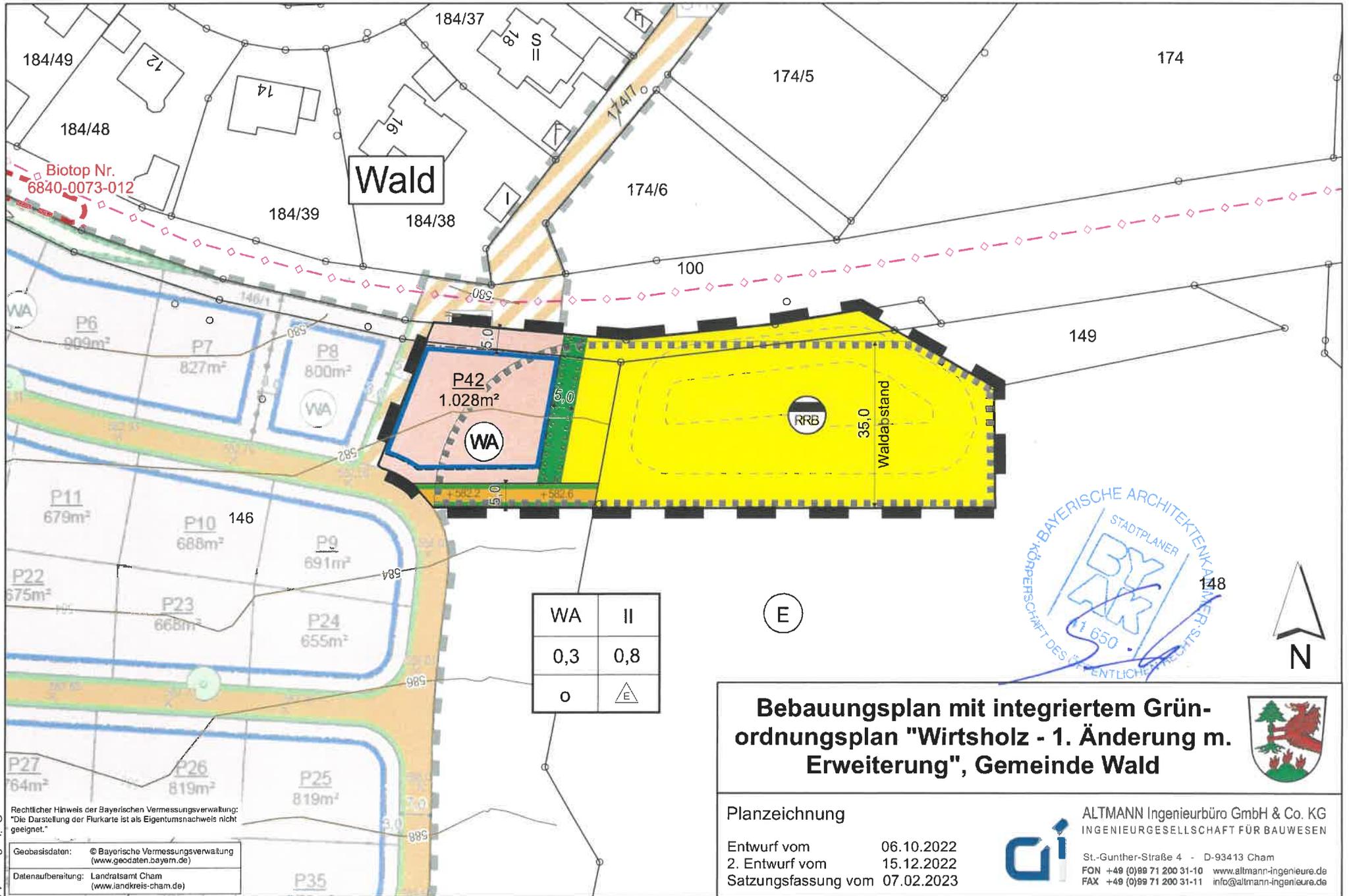


Abb.: Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

### **3 Planzeichnung mit Legende**



Wald

Biotop Nr.  
6840-0073-012

P42  
1.028m<sup>2</sup>  
WA

35,0  
Waldabstand

WA	II
0,3	0,8
o	△ <sub>E</sub>

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz - 1. Änderung m. Erweiterung", Gemeinde Wald

Planzeichnung

Entwurf vom 06.10.2022  
 2. Entwurf vom 15.12.2022  
 Satzungsfassung vom 07.02.2023



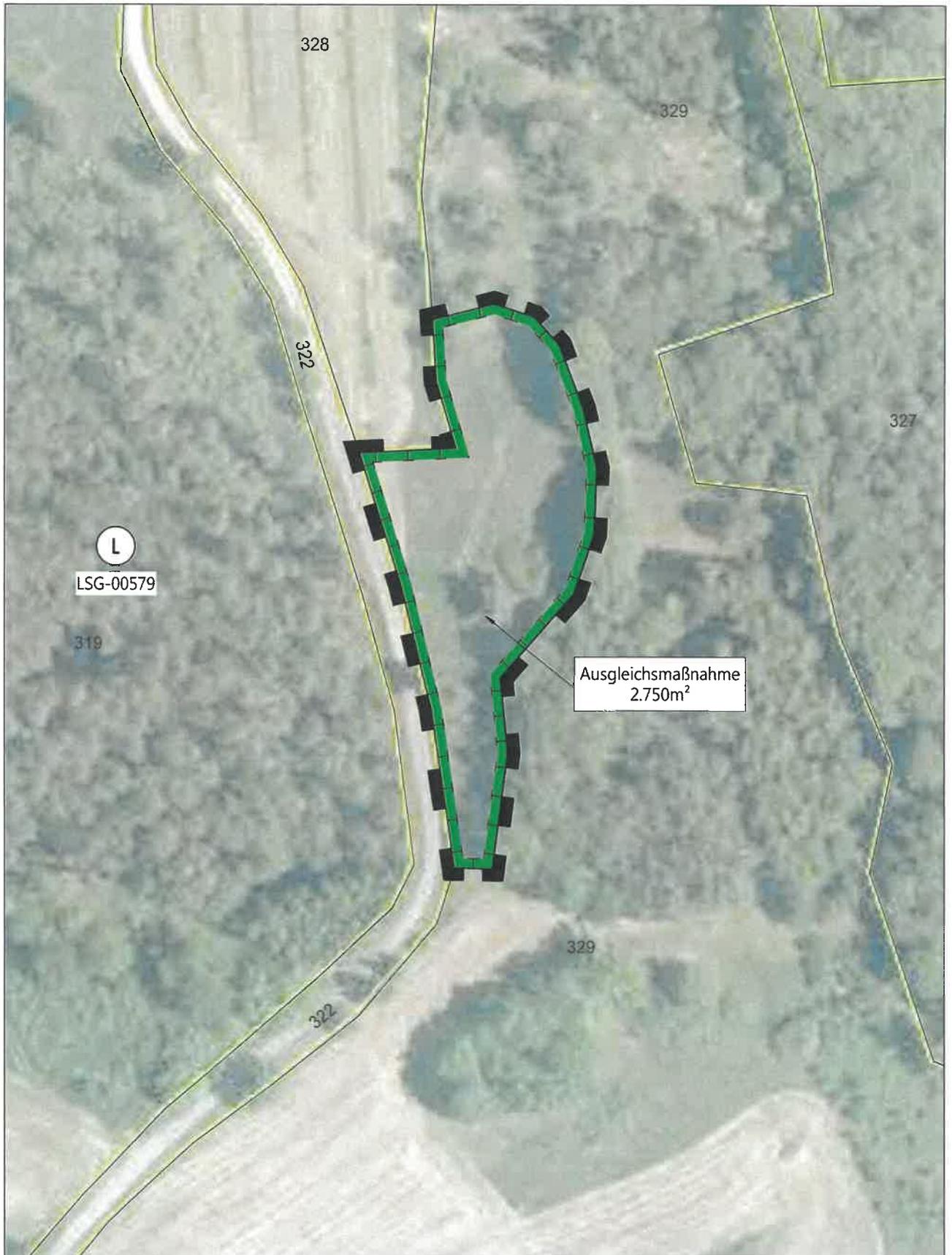
ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Str. 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
 (www.landkreis-cham.de)



L

LSG-00579

Ausgleichsmaßnahme  
2.750m<sup>2</sup>



M 1:1.000

**Bebauungsplan** mit integriertem  
Grünordnungsplan "Wirtsholz -  
1. Änderung m. Erweiterung",  
Gemeinde Wald

**Ausgleichsflächenplan**

Planverfasser:

**GI** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR RAUWISSEN

St.-Günther-Str. 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Höchstgrenze Vollgeschoss
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,3	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	E	nur Einzelhäuser zulässig

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

### 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

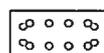


9 Private Grünfläche

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

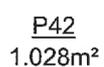
### 15. Sonstige Planzeichen

-  15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 1. Änderung mit Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  Erholungswald - E-II Erholung 2 gem. Waldfunktionsplan für die Region Regensburg
-  Telekomleitung unterirdisch
-  amtlich kartiertes Biotop

## PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellennummer und -größe
-  ursprünglicher, natürlicher Geländeverlauf vor der Herstellung der Erschließung
-  Vorschlag Regenrückhaltebecken

## 4 Textliche Festsetzungen

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gelten die textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des mit Bekanntmachung vom 27.05.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Wirtsholz“ (B.Nr. 34.01.10) der Gemeinde Wald.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt ausschließlich eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wirtsholz“. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung in der Fassung vom 07.02.2023 festgesetzt.

- Die bislang festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung werden durch allgemeine Wohngebiets- sowie private Grünflächen ersetzt und entsprechende Baugrenzen ergänzt.
- Im Erweiterungsbereich werden Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Für den erforderlichen walddrechtlichen Ausgleich, der durch den Erweiterungsbereich entsteht, wird eine Teilfläche auf Flurstück 329, Gemarkung Buchendorf, Gemeinde Wald zur Erstaufforstung festgesetzt.

Die planlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzen die bisher getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärungen des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ innerhalb des Änderungs-Geltungsbereichs.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer ihre Müllbehälter an der <u>Haupterschließungsstraße ‚Am Wirtsholz‘ zur Abholung bereitstellen müssen.</u>
Baumfallzone	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB): Aufgrund des angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird. Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke empfohlen.

**Rodung mit  
Erstaufforstung**

Durch die Versorgungsflächen (Fl.Nr. 148 (TF)) im Erweiterungsbereich wird Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG, überplant. Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ mit Grünordnungsplan ein Verfahren i.S.d. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG darstellt, ersetzt dies die erforderliche Rodungserlaubnis. Zugleich wird die Erstaufforstung als waldrechtlicher Ausgleich im hinreichenden Umfang somit im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Maßnahme wird die Erstaufforstung einer Teilfläche von 0,275 ha des Grundstückes mit der Fl.Nr. 329, Gemarkung Buchendorf, Gemeinde Wald angeführt. Der Ausgleich erfolgt mit dem Faktor 1 : 1.

Es wird eine zukünftige Bewirtschaftung als Mischwald angestrebt, der aus standorttypischen Bäumen wie Lärchen, Kiefer, Buche, Eiche, Linde und Kirsche heranwachsen soll.

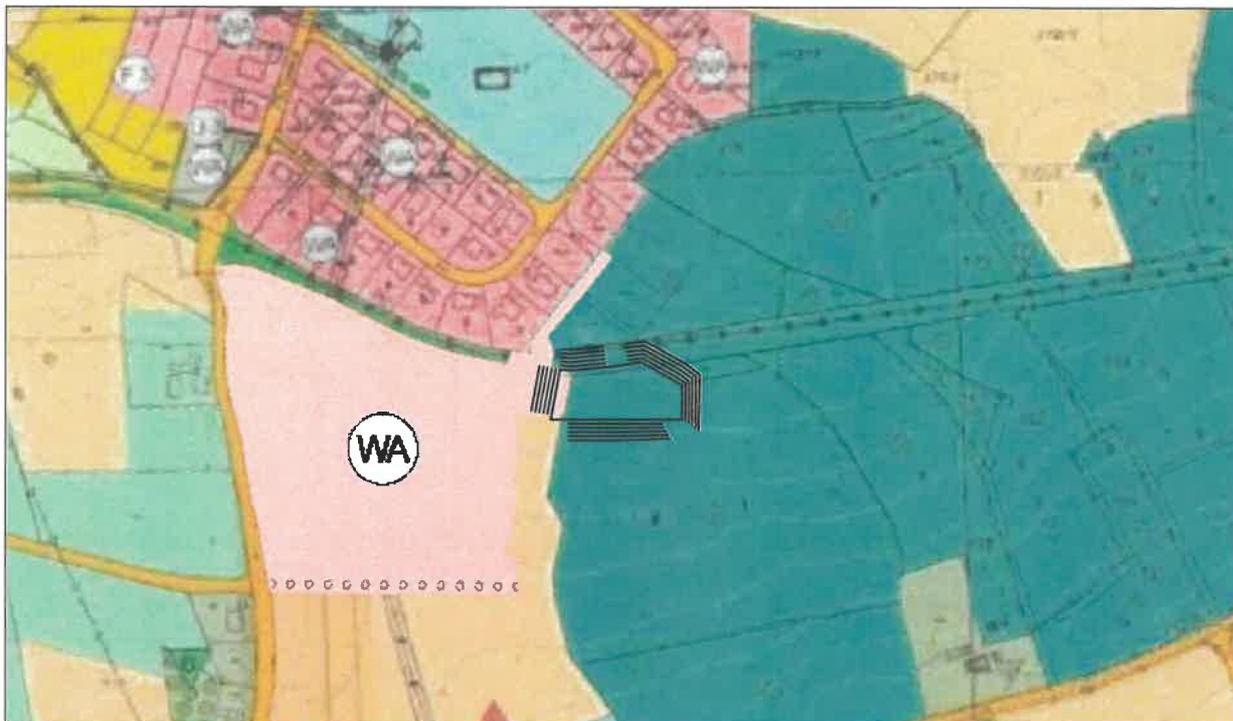
Vor der Fällung der Bäume sind die Baumbestände auf Spalten- und Höhlenquartiere zu untersuchen. Dies ist entsprechend zu dokumentieren.

Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

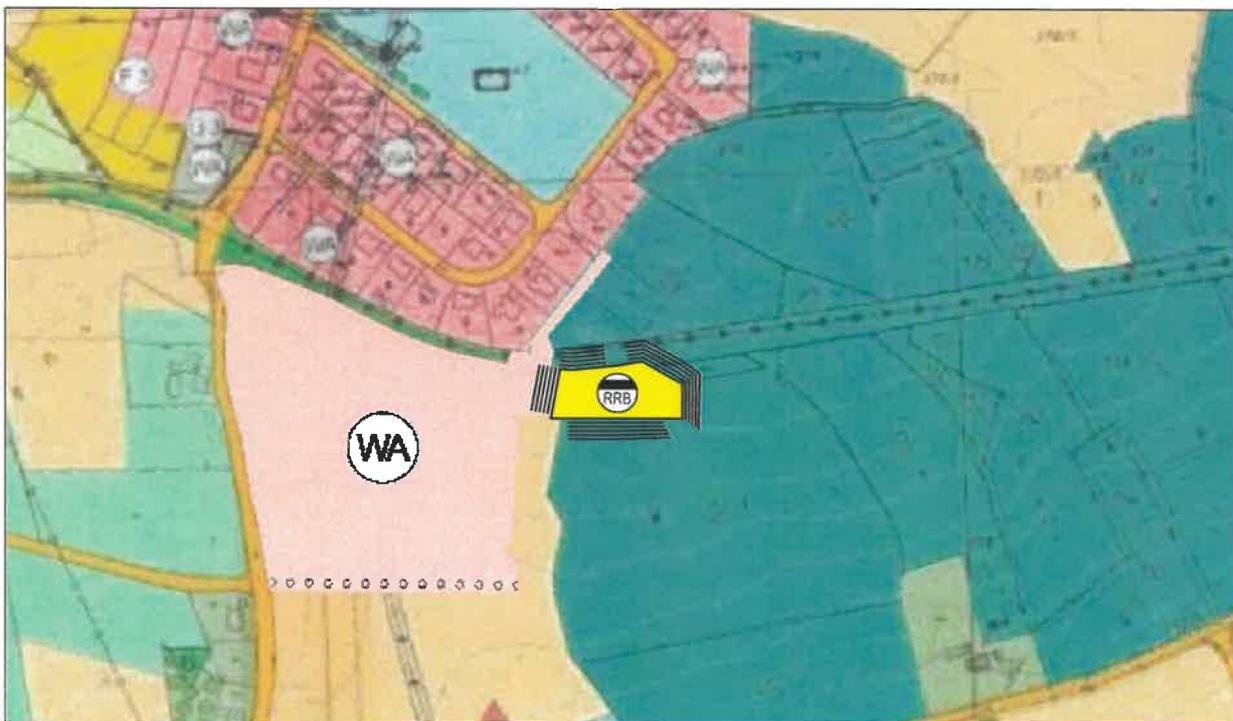
## **6 Anlage**

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wald, M 1 : 5.000

# Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



# Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz - 1. Änderung mit Erweiterung" in der Gemeinde Wald



Anlage:  
Berichtigung wirksamer  
Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Wald

Entwurf vom 06.10.2022  
2. Entwurf vom 15.12.2022  
Satzungsfassung vom 07.02.2023

- Legende**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
  -  Versorgungsanlagen: Regenrückhaltebecken



Planverfasser:

**AI** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Wirtsholz –**

**1. Änderung mit Erweiterung“**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

**- Begründung -**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 06.10.2022

2. Entwurfsfassung: 15.12.2022

Satzungsfassung: 07.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Geografische Lage &amp; Topografie, Flächenbilanz</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot.....	6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
<b>4. Verfahrenswahl</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Inhalte der Änderung mit Erweiterung</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	8
6.2 Immissionsschutz .....	10
6.3 Forstwirtschaft.....	10
6.4 Natur- und Landschaftsschutz .....	12
6.5 Boden- und Wasserverhältnisse .....	13
6.6 Altlasten .....	13
6.7 Denkmalschutz.....	13

## Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich neben einer teilweisen Änderung um die kleinräumige Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wirtsholz“ (B.Nr. 34.01.10), südlich der Ortschaft Wald.

Im Überdeckungsbereich der vorliegenden Änderung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan soll eine Versorgungsfläche durch Wohnbauflächen ersetzt werden. Das bislang darin vorgesehene Regenrückhaltebauwerk soll im Erweiterungsbereich Platz finden.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer funktionalen Regenwasserbehandlung für das Baugebiet ‚Wirtsholz‘. Die Standortverlegung des Regenrückhalts außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs ermöglicht ein ökologisch, bautechnisch und wirtschaftlich optimiertes Entwässerungskonzept.

Der Erweiterungsbereich stand auf Grund der Eigentumsverhältnisse bislang nicht für diese Nutzung zur Verfügung. Zwischenzeitlich konnte die Fläche jedoch von der Gemeinde erworben werden, sodass hier eine verbesserte und naturnahe Regenrückhaltung für das gesamte Baugebiet ‚Wirtsholz‘ realisiert werden kann.

In Folge der Verlegung des Regenrückhaltebeckens wird eine Nachverdichtung des bisherigen Baugebiets ermöglicht. Die Fläche steht für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Deshalb erfolgt im Änderungsbereich die Umwidmung einer Versorgungsfläche zu allgemeinem Wohngebiet.

Der Erweiterungs-Geltungsbereich mit einer Fläche von rd. 3.150 m<sup>2</sup> liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und umfasst Waldflächen i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Diese Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ mit Grünordnungsplan stellt ein Verfahren i.S.d. Art.9 Abs. 8 BayWaldG dar und ersetzt damit die erforderliche Rodungserlaubnis. Waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür festgesetzt.

Der bereits nach § 30 BauGB überplante Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um für die Außenbereichsflächen das notwendige Baurecht zu schaffen und das bestehende Baurecht bedarfsgerecht zu ändern, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB: Es erfolgt die teilweise Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans sowie dessen Ergänzung durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen im Außenbereich, im Verfahren nach § 13b BauGB.

Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Die textlichen Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplans „Wirtsholz“ werden für die Änderungsflächen beibehalten sowie für die Erweiterungsflächen unverändert übernommen (Gleichheitsgrundsatz).

Dadurch wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Die Änderungen ergeben sich einzig aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

Die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung nicht entgegen.

## 2. Geografische Lage & Topografie, Flächenbilanz

Das Gemeindegebiet Wald liegt an der Westgrenze des Landkreises Cham und grenzt an sieben Nachbargemeinden, teilweise in den Landkreisen Regensburg bzw. Schwandorf, an. Die Änderungs- und Erweiterungsflächen, befinden sich am südlichen Ortsrand von Wald bei Frauenhofen und sind ca. 750 m vom Ortskern entfernt.

Sie umfassen mit den Teilflächen der Flurstücke Nr. 146, 146/1 und 148 der Gemarkung Wald, einen Teilbereich des Baugebiets „Wirtsholz“ sowie Flächen im nordöstlichen Anschluss daran.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage der Änderungsflächen (rot) zum Ortskern Wald, o.M.

Im Westen und Südwesten grenzt der Änderungs- und Erweiterungsbereich entsprechend an nach § 30 BauGB überplante Flächen an, die derzeit (noch) landwirtschaftlich genutzt sind.



Abb. 2: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage des Änderungsbereiches (rot) und Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Plans „Wirtsholz“ (grau), o.M.

Der Erweiterungsbereich ist bewaldet und im Norden, Süden und Osten von weiteren forstwirtschaftlichen Flächen, sog. Wirtsholz, umgeben. Durch die erforderliche Rodung ist eine Ersatzaufforstung als waldrechtlicher Ausgleich erforderlich.



Abb. 3: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage der Teilfläche für den waldrechtlichen Ausgleich (rot) o.M.

Die Änderungsflächen werden über die westlich verlaufende Wutzldorfer Straße erschlossen, an die die interne Erschließungsstraße des Baugebiets ‚Am Wirtsholz‘ anknüpft.

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft zudem ein überörtlicher Radweg. Hierüber erfolgt auch die fußläufige Erschließung und Anbindung an die nördlichen Siedlungsflächen mit Verbindung zur Eichenstraße/Sportplatz-Ringstraße.

Die Änderungs- und Erweiterungsfläche ist von Süden (583 m ü.NHN) nach Norden (581 m ü.NHN) geneigt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung mit Erweiterung umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,5 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.028,03 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	182,13 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	3.238,73 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	159,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.608,07 m<sup>2</sup></b>

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach ist der Westteil der 1. Änderung und Erweiterung (Änderungsbereich) bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Diese Darstellung gelangte am 27.05.2022 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ (im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Berichtigung in den Flächennutzungsplan.

Im Ostteil der 1. Änderung und Erweiterung (Erweiterungsbereich) sind Flächen der Forstwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und es erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten Flächen der Forstwirtschaft zu Flächen der Ver- und Entsorgung.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, das von wohnbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, sind nicht zu erwarten.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Teilfläche im Nordosten des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ (B.Nr. 34.01.10), der am 27.05.2022 Rechtskraft erlangte.

Dieser setzt Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung fest, innerhalb derer die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig ist.

Der östliche Erweiterungsbereich liegt im planungsrechtlich unbeplanten Außenbereich.

### **4. Verfahrenswahl**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planungsflächen sind teilweise unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, andernteils innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

Die Flächen des Geltungsbereiches, die bisher im Außenbereich lagen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Gleichzeitig soll im bereits nach § 30 BauGB überplanten Teil des Geltungsbereichs eine Änderung der bislang im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung erfolgen: Der Standort der bislang auf diesen Flächen festgesetzten Versorgungsfläche wird zu Gunsten

von Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO in den gegenständlichen Erweiterungsbereich verschoben.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Die 1. Änderung mit Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wirtsholz“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Die für die Entwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt rund 0,5 ha. Die geplante Wohnbaufläche nimmt davon 1.028 m<sup>2</sup> in Anspruch. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 ist eine maximal versiegelte Fläche von 308 m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Der Höchstwert wird auch unter Berücksichtigung der Grundflächen des im räumlichen Zusammenhang bestehenden Bebauungsplans „Wirtsholz“ (9.691 m<sup>2</sup>) nicht überschritten. Das Kumulationsverbot gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird beachtet.

Des Weiteren ist der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil vorhanden.

An die Änderungs- und Erweiterungsflächen schließt sich im Norden der durch eine Innenbereichssatzung vom 21.01.1980 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, zuletzt geändert durch die 5. Änderung am 18.04.2019, festgelegte, im Zusammenhang bebaute Hauptort Wald an. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wirtsholz“.

Das Baugebiet bindet gem. der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 22.12.2021 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wirtsholz“, an eine geeignete Siedlungseinheit gem. Ziel 3.3 LEP an.

Damit üben die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Wald bereits jetzt eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsflächen aus.

Die Änderungsflächen werden über die Erschließungsstraße des zu erweiternden Baugebiets „Wirtsholz“ von Westen her erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Deshalb wird gem. § 13a Abs. 3 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

## 5. Inhalte der Änderung mit Erweiterung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung und Erweiterung werden folgende zeichnerische Inhalte geändert / ergänzt:

- Nutzungsänderung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung in allgemeine Wohngebietsflächen auf Grund der Nachfrage und i.S.d. Nachverdichtung
- Ergänzung von Baugrenzen aus bauordnungsrechtlichen Gründen
- Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung zur Sicherstellung der Erschließung auf Grund der Überplanung der bisher dafür vorgesehenen Flächen
- Festsetzung einer öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage in m ü. NHN zur Sicherstellung der Erschließung und des konkreten Höhenbezugs der Festsetzungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Eingrünung als Minimierungsmaßnahme, aus ökologischen Gründen sowie Gestaltaspekten
- Festsetzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind auf Grund des neu entstehenden Waldrands
- Festsetzung einer Fläche zur Erstaufforstung, die den erforderlichen waldrechtlichen Ausgleich erbringt

## 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Hinsichtlich der **Erschließung und technischen Infrastruktur** ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für den Änderungs-/Erweiterungsbereich. Die Erschließung ist unverändert sichergestellt.

Die verkehrsmäßige Erreichbarkeit erfolgt über die Erschließungsstraße 'Am Wirtsholz' des Baugebiets „Wirtsholz“, die an die Wutzeldorfer Straße im Westen anknüpft. Die Anfahrbarkeit der allgemeinen Wohngebietsflächen und des Regenrückhaltebeckens ist zudem durch die Anlage eines Stichweges gewährleistet.

Dieser ermöglicht auch die Anfahrbarkeit und Bewirtschaftung des hinterliegenden Waldgrundstücks im Osten sowie die Pflege und den Unterhalt des Rückhaltebauwerks.

Die öffentlichen Verkehrsflächen unterliegen der gemeindlichen Reinigungs-, Räum- und Streupflicht im Rahmen der Trägerschaft der Straßenbaulast. Gem. Art. 16 BayStrWG und § 32 StVO bestehen darüber hinaus die üblichen Reinhaltungs- und Reinigungspflichten des Verursachers.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Baugebietsflächen ist unverändert gewährleistet.

Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befindet sich in Roding, ca. 14 km nordöstlich.

Die Versorgung der Änderungsflächen mit **Trink- und Brauchwasser** ist über die Leitungen der Kreiswerke Cham in der Wutzeldorfer Straße gesichert, die für die Erschließung des Baugebiets „Wirtsholz“ verlängert werden. Darüber können auch die Änderungs-/Erweiterungsflächen versorgt werden.

Der Änderungs-/Erweiterungs-Geltungsbereich kann an die zentrale **Abwasserbeseitigung** der Gemeinde Wald angeschlossen werden. Das vorgesehene Trennsystem des Baugebiets „Wirtsholz“ kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

In der Eichenstraße / Sportplatz-Ringstraße besteht ein Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser der Planungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur kommunalen Kläranlage ableiten kann.

Für unterhalb der Entwässerungsebene gelegene Anschlüsse sind private Hebeanlagen notwendig.

An die Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebiets „Wirtsholz“ kann angeknüpft werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende **Niederschlagswasser** wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das östliche Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Sportplatz-Ringstraße.

Die Dimensionierung und Realisierung des Ableitungskanals aus dem Regenrückhaltebauwerk wird durch die Standortverlegung vereinfacht. Daneben kann eine landschaftsgerechte Modellierung und Herstellung als offenes Becken in Erdbauweise, statt des bisher geplanten unterirdischen Rückhaltebauwerks, erfolgen.

Da die Lage außerhalb der bisherigen Geltungsbereichsgrenzen ökologische, wirtschaftliche und bautechnische Vorteile bietet, wird dieser Standortalternative der Vorzug eingeräumt.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungs-/Erweiterungsgebiet nicht möglich.

Der Erweiterungsbereich wurde hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung bereits im Rahmen des Antrags auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis vom 02.09.2022 berücksichtigt.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

Die gegenständliche Änderung wirkt sich nicht wesentlich auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation aus.

Der **Brandschutz** ist ausreichend sichergestellt. Die Straße ‚Am Wirtsholz‘ sowie die umliegenden Ortstraßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Die Erschließungsstraßen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baus zu errichten und somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten innerhalb des Änderungsbereiches ist grundsätzlich möglich.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Die **Stromversorgung** und der Anschluss an das **Telekommunikationsnetz** in den bestehenden Straßen ist durch die Änderung- und Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Straße ‚Am Wirtsholz‘ sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsvkehr. Der Eigentümer der Parzelle P42 muss seine Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle an der Haupterschließungsstraße ‚Am Wirtsholz‘ bereitstellen da die Stichstraße zum Regenrückhaltebecken über keine Wendeanlage verfügt.

Durch die 1. Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Müllentsorgung.

Der nächstgelegene **Kinderspielplatz** befinden sich ca. 250 m nördlich, als Teil der Sportanlage an der Sportplatz-Ringstraße. Darüber hinaus besteht ein fußläufig erreichbarer Spielplatz beim Baugebiet „Am Hohen Stein“ etwa 300 m nordwestlich. Durch die 1. Änderung mit Erweiterung ergibt sich keine Verschlechterung hinsichtlich der Bedürfnisse von Familien und der Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

## 6.2 Immissionsschutz

**Immissionsschutzrechtlich** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der möglichen Immissionsquellen Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft sowie Freizeit- und Sport.

Im Süden befindet sich in etwa 370 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze ein Funkanlagenstandort. Auf Grund des Abstandes des Mobilfunkmastes ist keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch **elektromagnetische Felder** anzunehmen.

## 6.3 Forstwirtschaft

Durch die Erweiterungsflächen im Ostteil des Geltungsbereiches wird Wald im Sinne des § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG überplant.

Es handelt sich um einen ca. 80 bis 100 jährigen Nadelwald aus Fichte mit Tanne, Lärche sowie einzelnen Birken. Am Waldrand stehen überwiegend Eichen, Birken, Kirsche und Erlen. Die Bäume erreichen hierbei eine Höhe von bis zu ca. 35 Metern.

Die Waldflächen liegen im Geltungsbereich des Waldfunktionsplans für die Region Regensburg. Gemäß Waldfunktionskarte handelt es sich um einen Erholungswald.

Die Waldflächen Fl.Nr. 148 der Gemarkung Wald grenzen im Osten und Süden, entlang der Versorgungsfläche, an den Erweiterungsbereich an.

Die Waldflächen grenzen nicht unmittelbar an Flächen des allgemeinen Wohngebietes an.

Auf ausreichende Waldabstände und Baumfallzonen wird hingewiesen.

Eine ausreichende Erschließung der Waldflächen zu Bewirtschaftungszwecken ist weiterhin gegeben. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes sind ausreichend dimensioniert und können unter Berücksichtigung der allgemeinen Reinhaltungs- und Reinigungspflichten des Verursachers (Art. 16 BayStrWG und § 23 StVO) als Zu- und Abfahrtswege dienen.

## Rodung

Um die Wohnbau- und Versorgungsflächen zu realisieren und zum Schutz der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung sowie der öffentlichen Sicherheit und Ordnung wird der betroffene Gehölzbestand entfernt.

Das Vorhaben ist dementsprechend mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis.

Da aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ mit Gründungsplan ein Verfahren i.S.d. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG darstellt, ersetzt dieses die erforderliche Rodungserlaubnis. Folglich wird die Erstaufforstung in der Ausgleichsplanung des Bebauungsplans integriert und festgesetzt. Als Plan i.S.d. Art. 16 Abs. 4 ist sodann keine separate Erstaufforstungserlaubnis erforderlich.

Die zu entfernende Waldfläche umfasst 2.745 m<sup>2</sup>, welche auf der Flurnummer 329, Gemarkung Buchdorf im selben Umfang von 2.750 m<sup>2</sup> ersetzt wird. Auf dem zuvor genannten Flurstück, dieses bis dato landwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt die Erstaufforstung eines Mischwaldes. Dafür werden standorttypische Bäume wie Lärche, Kiefer, Buche, Eiche und Linde sowie Kirsche verwendet.

Vor der Fällung der Bäume sind die Baumbestände auf Spalten- und Höhlenquartiere zu untersuchen. Dies ist entsprechend zu dokumentieren.

Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **Baumfallzone**

In Folge der geplanten Rodungsmaßnahmen ergibt sich eine neu entstehende Waldrandsituation und die Baugrenzen der zukünftigen Wohnbebauung liegen teilweise innerhalb des Baumwurfbereichs. Auf der betroffenen Parzelle P42 verbleibt jedoch ausreichend überbaubare Fläche um eine Bebauung ggf. auch außerhalb der Baumfallzone zu realisieren.

Der Waldbestand liegt von der Hauptwindrichtung abgewandt im Südosten der Wohnbauflächen. Die Gefahr von Windwurf ist dadurch reduziert.

Es besteht jedoch eine grundsätzliche Gefährdung durch umstürzende Bäume oder abbrechende Baumteile in Folge von Scheelast oder Sturmeinwirkung.

Im Baugebiet sind Nutzungen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig. Somit ist zu erwarten, dass bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen errichtet werden, die gegen Baumwurf zu schützen sind.

Aus diesem Grund erfolgt im B-Plan die Kennzeichnung, dass bei einer Bebauung innerhalb dieser Zone besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dieser Bereich hat eine Tiefe von 35 m zum Waldrand.

Innerhalb dieser Fläche sind bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.

Mit diesem Hinweis kommt die Gemeinde der Kennzeichnungspflicht nach und kann die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleisten.

## 6.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen in keinem **Natur- oder Landschaftsschutzgebiet**.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579) verlaufen südlich der Änderungsflächen in ca. 530 m Entfernung.

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung mit Erweiterung befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzung privater Grünflächen als Randeingrünung
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach sowie von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten **Biotopflächen** vorhanden.

Bei der Realisierung der Wohnbauflächen bzw. des Regenrückhaltebeckens können Brutplätze feldgebundener Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ebenso nicht ausgeschlossen werden, da teilweise in den Lebensraum Wald eingegriffen wird.

Auf Grund der Überplanung von Waldflächen, sind Bereiche betroffen, die Lebensstätten i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen können.

Für den möglichen Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten erfolgt ein angemessener Ausgleich durch die Erstaufforstung von Mischwald im Rahmen des Verfahrens.

Da in der Umgebung zudem weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche Verlust von Brutplätzen nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogel-/Fledermauspopulationen auswirkt. Durch die Realisierung von Aufforstungsflächen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze in vergleichbarem Umfang und ähnlicher Qualität.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

## 6.5 Boden- und Wasserverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wirtsholz“ wurde ein Baugrunduntersuchung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, durchgeführt. Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer bis zu 30 cm mächtigen Oberbodenschicht Böden einer Decklehmschicht (Homogenbereich B1) sowie Felszersatz / Verwitterungslehm (Homogenbereich B2) anschließen.

Darüber hinaus ist aufgrund der schwachen Durchlässigkeit der vorgefundenen Bodenverhältnisse flächenhaft mit nur sehr gering sickerfähigem Baugrund zu rechnen. **Versickerung** ist auf Grund der Ergebnisse nicht möglich.

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,6 m u. GOK kein **Grundwasser** angetroffen.

Schichtenwasserandrang wurde im Rahmen der Untersuchung festgestellt. Allgemein ist von deutlichen Vernässungen und stärkerer Durchfeuchtung innerhalb der Planungsfläche auszugehen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

## 6.6 Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches hervor.

Bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung nach LVGBT im Rahmen der Baugrunderkundung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, wurden keine erhöhten Parameter nachgewiesen, wodurch jeweils eine Z0-Einstufung resultiert.

## 6.7 Denkmalschutz

Gemäß aktueller Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für **Denkmalpflege** liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler in Wald durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung nicht zu erwarten.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.